新型城镇化视角下租赁住房试点城市的分类研究*

Research on the Classification of Rental Housing Pilot Cities from the Perspective of New-type Urbanization

吴 佳 WU Jia

摘 要 改革开放以来,流动人口开始大量出现,并且呈现迅速增长态势。随着城镇化的发展,流动人口的住房需求亦呈现出新特征。其中,住房制度作为新型城镇化的重要内容,发展租赁住房是满足流动人口居住需求的重要方式,也是解决大城市居住问题的途径。基于租买选择理论,测度我国26个试点城市的租售比、房租收入比,并对其进行分类,分析各类城市的住房租金价格水平、租金可负担程度及其原因。结果发现,随着城镇化率的提高,房租收入比将会增加,即租赁住房消费支出将会提高。同时,第三产业占比的提高、人口净流入与房价增速的降低,将会增加房租收入比。鉴于此,在新型城镇化背景下,后期可提升城镇化发展的质量水平,畅通国内大循环;因城施策发展租赁住房,满足流动人口的住房需求;配套基本公共服务,完善租买选择机制。

Abstract Since the reform and opening up, a large number of floating populations have sprung up and increased rapidly. In the promotion of new-type urbanization, the residential needs from floating populations show new characteristics. The housing system is an important part of new-type urbanization, and supporting rental housing is an essential way to meet the housing demands of floating populations and alleviate the housing problems in megacities. Based on the housing tenure choice theory, this paper measures the rent to price ratio and rent to income ratio, classifies 26 cities, and extracts various types of housing rent price levels and rental affordability. This paper finds that: the rent to income ratio increases with the growth of urbanization rate, that is, the rental housing consumption expenditure increases. Meanwhile, as the proportion of tertiary industry increases, the growth rate of net population inflow and the growth rate of housing price decrease, and the rent to income ratio will rise. In this regard, under the prospect of new-type urbanization, this paper suggests improving the quality level of urbanization development for the domestic circulation, developing localized rental housing to meet the residential needs of floating populations, and improving supporting facilities for basic public services and the mechanism for housing tenure choice.

关 键 词 新型城镇化;租买选择;租赁住房;租售比;房租收入比

Key words new-type urbanization; housing tenure choice; rental housing; rent to price ratio; rent to income ratio

文章编号 1673-8985(2021)06-0085-07 中图分类号 TU984 文献标志码 A DOI 10.11982/j.supr.20210612

作者简介

吴 佳

上海市房地产科学研究院

博士,高级经济师,569334297@qq.com

0 引言

新型城镇化的实施强调以人的城镇化为核心,以提高质量作为发展导向。相较于改革开放初期,近年来人口流动的表征发生了明显变化。前期,随着城乡之间坚固的藩篱开始松动,从1980年代开始,我国流动人口开始大量出现,尤其是在1990年代呈现出迅速增长的态势。在新型城镇化进程中,流动人口的增长速度呈现放缓趋势,但是流动人口的人力资本质量发生了显著提高,随之个人需求也发生明显改变。具体而言,前期流动人口呈现“候鸟式”迁徙,不仅限于每年春运的来回流动,更多地表现为:中青年时期在城镇中的就业市场寻找就业机会,将薪酬转化为储蓄,积累到一定阶

*基金项目:上海市2021年度“科技创新行动计划”软科学重点项目“上海科创人才住房需求特征及对策”(编号21692196400)资助。

段，在原户籍地的乡镇购置房产。当前，新一代的流动人口与流入城市融合的意愿更为强烈，从主观上更愿意留下来，作为城市的一份子参与到城市的生活中，在当地进行消费。

在城镇化进程中，住房制度也随之嬗变。1980年代，依照“出售公房、调整租金、购房补贴”的总体设想，住房领域开启了制度改革。1980年代中期到1990年代中后期，城镇化进程稳步推进过程中，以1998年住房由实物分配转向货币分配为标志，住房市场逐步形成。1990年代中后期到2012年，在城镇化高速发展进程中，一方面，受货币供应、政策导向等综合因素影响，商品房市场迅速发展；另一方面，保障住房体系也得以形成，具体包含廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房[1]。当前，在新型城镇化进程中，始终强调坚持“房住不炒”的定位，租购并举、因城施策。其中，租赁住房成为解决流动人口住房问题的重要举措。

因此，在新型城镇化进程中，是以人的城镇化为核心工作，居住作为城镇常住人口的基本权利，成为近年来住房领域政策工作的重中之重。当前，人口流入大的城市住房供求关系紧张，租赁住房结构中的区域空间结构、户型结构和价格结构均存在错配现象，在租赁住房市场存在“长租短付”“高进低出”“租金贷”等各种乱象，政府监管也缺少抓手。如何发展租赁住房市场，解决流动人口的居住问题成为重要的研究议题。

1 研究现状与理论基础

1.1 研究现状

从经济学视角来看，既有研究主要关注住房市场价格波动和住房市场的供需现状；从社会发展层面来看，现有研究主要围绕居民住房居住权利的实现和社区治理展开；从政策研究层面来看，研究则主要聚焦如何保障基本居住权利和公共服务均等化的实现。聚焦我国租赁住房市场的研究，由于租赁住房需求通常集中于人口流入量较大的城市或者地区，因此国内研究大多从流动人口的视角展开。

从宏观因素来看，区域的经济集聚程度、产业结构和房价可支付性对流动人口的迁移决策造成重要影响。其中，房价对流动人口的长期居留意愿呈现“倒U型”影响[2]。外来务工人员留城意愿是城镇化水平提高的关键影响因素，胡金星等[3]研究发现，居住的稳定性与外来务工人员留城意愿存在显著正相关性。具体来看，居住状况越稳定、居住条件的满意度越高、通勤时间越短，外来务工人员的留城意愿越明显。对于城市的流动人口而言，通常面临着就业选择和住房的双重压力。受租金预算约束的限制，相当一部分的流动人群选择在城中村的出租房、职工宿舍等非市场化的租赁住房中居住。此类住房的居住条件差，存在安全隐患。流动人口还会导致城市运营成本的增加，地方政府受财政预算约束的影响，提供均等化的公共服务存在现实困难。城镇公共服务也通常与户籍相挂钩，因此流动人口还面临公共服务配套缺位的情况[4]。

在城镇化进程中，农村人口不断向城市转移，从事第二、三产业，这增加了城市居住人口的数量，也增加了城镇公共服务的负荷；然而，随着城镇公共服务水平差异性的减少，城市的生活方式也逐渐向农村扩散。在新型城镇化进程中，受新自由主义导向影响的城市更新模式下，“绅士化”的改造过程导致外来人口不断向城市外围飘移[5]。在流动人口的研究视角下，现有文献通常将消费者选择理论作为研究基础，结合实证分析对流动人口租买选择、需求特征进行模拟测算。

1.2 住房租买选择理论

租买选择理论是住房市场需求结构的研究基础，也是近年来住房经济学领域的研究热点。在基本理论方面，Shelton[6]、Mills[7]构建了住房自有和租金成本的定量分析框架。基于住房的“消费—投资”属性，Henderson和Ioannides[8]将住房需求和个人跨期收入模型纳入住房消费选择的研究框架中。在国内，基于使用者成本分析，罗忆宁[9]研究发现，我国购房者的使用成本为负值且不断降低，租房者的使用者成本为正值且在不断攀升，在前期以购房为导向的市场氛围影响下，住房租售市场处于长期偏离均衡的状态，并且住房市场的风险也在持续酝酿中。基于“消费—投资”属性分析，王振坡等[10]研究发现，随着租买效应差异程度的加深，租售比将会下降，理性消费者将倾向于购买住房来实现效用最大化。同时，随着房价变动率增大，将会导致住房价格预期提升，造成租售比下降，消费者进而倾向于购买商品住房。基于租买选择理论模型，国内学者通常利用消费者效用函数求解租售比，通过租售比表达式中各参数的变化，推演租买效用差异程度、房价变动率变化对消费者租买选择的影响[11]。

在租买选择作用机制方面，现有研究主要基于“迪普—怀特模型”。该模型解释了房地产市场的一种动态运行机制，即租金将会影响住房的销售价格，进一步作用于住房的开发规模，而住房价格和开发规模将会反作用于市场的租金价格[12]。在前期“重购轻租”的消费模式影响下，我国住房的租金价格和销售价格存在长期偏离现象，具体表现为租买选择机制的缺失。因而，在新型城镇化背景下，发展租赁住房市场、完善租买选择机制、提高房地产市场的有效性具有重要的现实意义。

综上所述，既有文献将城镇化进程中的流动人口与消费者的租购选择作为租赁住房的研究切入点，更多是从人的需求角度出发。在关于需求的研究中，更多集中于租买选择机制如何影响消费者选择，以及家庭跨期消费和偏好选择方面，但是与新型城镇化进程的联系尚不多。鉴于此，本文将基于新型城镇化视角，结合租买选择理论，将上述4项试点内容所涉及的26个（时间节点为2020年8月）城市租赁住房市场发展的影响因素进行分析，以期探究租赁住房市场的“因城施策”方向。

2 试点城市住房租赁市场的发展现状

本文结合租赁市场的定量分析指标，即房

租收入比、租售比，对各城市住房租赁市场的发展现状进行分析；结合住房租赁市场的外部影响因素，从城镇化发展的角度，分析城镇化率、第三产业结构占比、人口流动、住房销售价格与住房租赁市场的联系。

2.1 关于租赁市场的刻化指标

房租收入比（Rent-to-Income Ratio, RIR）是指租金支出与可支配收入的比值，用来衡量租赁群体的租房支出压力。流动人口在搜寻住房过程中通常面临着预算约束，因此房租收入比是测度流动人口住房问题的重要指标。房租收入比反映住房租赁市场的运行状况，房租收入比持续上涨意味着住房租赁市场的租金在不断增加，住房租赁市场将面临泡沫化风险；同时，房租收入比反映了流动人口的租房支付能力，直接影响到流动人口的生活质量、居住意愿和幸福感[13]。一般认为，房租收入比在25%以内是合理的，25%—30%之间表明尚可承受，超过30%则表明租房压力过大[14]。具体公式如下所示：

$$\text{房租收入比}=\frac{\text{租金单价}\times\text{城镇人均住房面积}}{\text{城镇居民人均可支配收入}} \quad (1)$$

租售比是单位面积租金与单位面积房价的比值，是用来测度房地产市场泡沫的重要指标。从经济学的角度来看，在房屋的整个寿命期内，购房所需支付的费用（如资金成本、维护成本）大致相当于租赁住房的费用（租金）。当房地产市场的效率较高时，购房和租房这两种方式均可同等条件满足消费者的居住需求，同时拥有住房产权并不能获得高于其他形式的投资收益[15]。住房租赁和买卖市场是房地产市场的重要组成部分，只有相互协调发展，市场才能够良性发展。从理论上来看，有效的住房市场应当是房价与房租呈现正相关性，且两者的波动范围都在一定区间内[16]。具体公式如下所示：

$$\text{租售比}=\frac{\text{单位面积租金}}{\text{单位面积房价}} \quad (2)$$

2.2 租赁住房试点城市的选择

近年来，为了促进租赁住房市场的持续健康发展，提高新型城镇化发展的质量，国家层面先后出台租赁住房城市试点、利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政“奖补资金”和政策性租赁住房金融支持等多项政策支持举措。从各项文件的内容来看，国家层面综合利用土地、财政资金、金融信贷等宏观调控手段，推动租赁住房市场体系的构建（见表1）。从党的十九大以前的“购租并举”发展到当前的“租购并举”，表明租赁住房市场与商品住房销售市场两者之间的关系从“轻租重购”发展到“租购并重”。

2.3 租赁住房试点城市的分类

根据上述公式，下文对我国部分城市的房租收入比、租售比进行测算比较，以对租赁市场的发展现状特征进行分类提炼。在数据来源方面，租金单价、住房单价采用中指院各城市数据，城镇人均住房面积、城镇人均居民可支配收入来源于各城市2019年统计年鉴。同时，在估算房租收入比的过程中，采用城镇人均住房面积，该数值将会高于实际租赁群体的租赁住房面积，因此房租收入比存在一定程度的偏高，但是并不影响各城市之间的比较分析。计算结果如表2所示。

将上述城市的房租收入比与租售比形成散点图（见图1），可分为“低房租收入比、低租售比”“低房租收入比、高租售比”“高房租收入比、低租售比”“高房租收入比、高租售比”4种类型。

具体而言，属于“低房租收入比、低租售比”类型的城市有：佛山、济南、合肥、宁波、南京、厦门、苏州、郑州。该类城市租金水平较低，且租金水平与房价水平的偏离度较大，该区域人群的住房租赁与购房负担较轻。

属于“低房租收入比、高租售比”类型的城市有：西安、肇庆、沈阳、武汉、长春、长沙、成都、南昌、贵阳、天津。该类城市租金水平较低，且租金水平与房价水平的偏离度也较小，该区域人群住房租赁负担较小。

属于“高房租收入比、低租售比”类型的城市有：郑州、深圳、福州、杭州、上海、北京。该类城市租金水平较高，且租金水平与房价水平的偏离度较大，该区域人群的住房租赁负担均较大。造成上述现状的原因可能在于：该类型城市房屋租金水平较高，同时当地人均收入水平与住房消费支出存在较大落差。

属于“高房租收入比、高租售比”类型的城市有：重庆与海口。该类城市由于人均收入水平有限，造成房租收入比较高，但租金水平

表1 国家层面租赁住房试点政策梳理

Tab.1 Review of national-level rental housing pilot policies

时间	政策文件	主要内容	试点相关城市
2017年7月18日	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建〔2017〕153号）	选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。及时总结试点经验，形成一批可复制、可推广的试点成果，向全国推广	广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市
2017年8月21日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发〔2017〕100号）	探索建设运营一批集体租赁住房项目	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市
2019年7月18日	《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》	中央财政对确定的示范城市给予奖补资金支持，该部分资金主要用于筹措租赁房源、搭建监管信息化平台，示范期为3年	北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16个城市
2020年5月	《发展政策性租赁住房战略合作协议》	未来3年，建设银行将向5个城市提供不少于1 100亿元贷款，用于筹措政策性租赁房源（40万套（间））	广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等6个城市

资料来源：笔者自制。

表2　我国部分城市租售比与房租收入比情况

Tab.2 Rent to price ratio and rent to income ratio in some cities in China

城市	租售比/%	房租收入比/%	城市	租售比/%	房租收入比/%
北京	2.50	52.08	长春	3.45	26.80
上海	1.70	49.43	宁波	1.75	27.96
广州	2.68	31.09	厦门	1.41	28.47
深圳	1.92	39.39	南昌	2.94	30.00
西安	2.79	18.82	成都	3.08	30.33
佛山	2.36	21.94	南京	1.77	30.64
沈阳	3.44	22.17	贵阳	3.21	32.60
合肥	1.77	22.29	郑州	2.42	33.62
肇庆	2.71	23.31	天津	2.54	33.93
济南	2.41	25.17	福州	1.59	35.69
苏州	1.52	25.18	杭州	1.44	36.59
武汉	3.77	25.32	海口	2.95	36.88
长沙	3.58	26.63	重庆	3.15	38.69

资料来源:笔者自制。

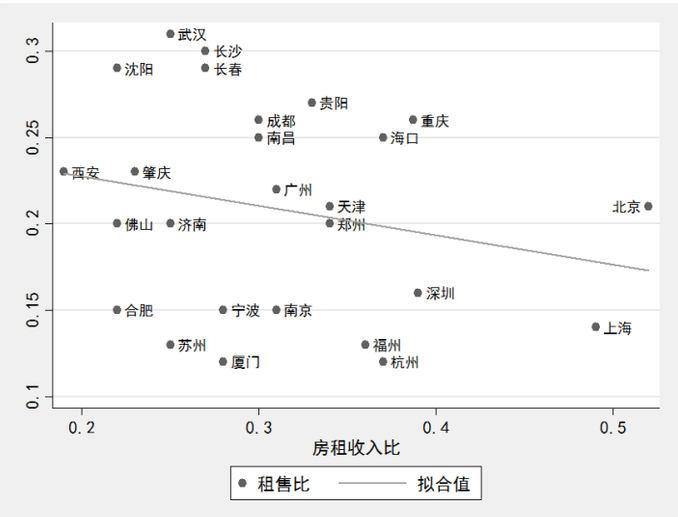


图1　我国部分城市房租收入比与租售比散点图

Fig.1 Diagram of rent to income ratio and rent to price ratio in some cities in China

资料来源:笔者自绘。

与房价水平的偏离度较小。

3　住房租赁市场的影响因素

从内生需求来看,我国城镇化的持续发展产生大量的流动人口。此类人群存在切实的租赁住房需求,为流入城市的租赁住房市场形成基本支撑。因此,本文将从城镇化发展的角度,分析城镇化率、第三产业结构占比、人口流动、住房销售价格与住房租赁市场的联系。关于数据方面,城镇化率、第三产业结构、人口流动的相关数据均来源于2019年各城市统计年鉴,住房销售价格的数据来源于国家统计局的全国70个大中城市二手住宅价格指数,住房租赁价格的数据来源于中指院数据库。本文采用截面回归模型,对上述影响因素与房租收入比之间的关系进行测算,结果如下:

$$\text{房租收入比}=0.03\times\text{城镇化率}+0.46\times\text{第三产业比重}-\underset{(-1.75)}{2.18\times\text{人口增长率}}+\underset{(-1.04)}{0.07\times\text{房价变化}} \quad (3)$$

上述模型结果的R平方值为0.52，F值为5.52。其中,第三产业比重与人口增长率的系数通过了10%的显著性水平检验。该结果表明:随着第三产业比重的增加,租金水平上升,造成房租收入比的增加。在一线城市,由于部分城市实施人口总量管控计划,实际人口增长率近年来呈现下降态势,但是随着高素质劳动力的流入,区域整体租金水平提高,推高了房租收入比的数值。同时,由于前期城镇住房发展速度高于城镇化速率,且我国总体城镇化率已超过60%,增速有所放缓,因此,城镇化率水平的提高将会推高租金,但是结果并不显著。此外,房价上涨将会促进房租收入比的上升,主要是由于房价与租金价格两者之间存在正向反馈机制。

3.1　城镇化持续发展,促进住房消费需求

随着我国经济的持续健康发展,城镇化率不断提高。截至2019年,常住人口的城镇化率为60.60%,城镇常住人口规模达到8.48亿人(截至2020年8月)。在城镇化进程中,流动人口进入城市,尤其是大中城市,对城镇住房市场形成巨大的需求,加之城市土地资源具有稀缺性,城市用地紧张,造成城市土地价值较高,进一步推高了城市的“地租”。城市较高的土地租金又推高了住房的消费价格。

从城镇化率与房租收入比的联系来看,两者呈现出正向联系,即随着城镇化率的提高,房租收入比将会增加,即租赁住房消费支出将提高。如图2所示,在上述城市中,城镇化率最高的城市为佛山市，2018年的城镇化率达到95%,但是房租收入比较低。其原因可能在于:随着粤港澳大湾区一体化发展,广州、佛山的“同城效应”得以持续深化,佛山的租赁住房市场供给较多,相对其他高城镇化率的城市,佛山房租水平低于一线城市。此外,北京、上海等一线城市则属于城镇化率高、租金收入比高的城市类型,受土地资源稀缺性的影响,住房租赁市场的供给规模总量有限,造成住房租赁的消费较高。

3.2　产业结构升级,提高住房消费品质

随着经济社会的发展,产业结构转型升级过程将会对区域内的人口结构比例调整产生重要影响。在产业升级演化过程中,通过“无形之手”对区域内从事低端产业的劳动力形成挤出效应,增加对高端产业劳动力的吸引力。在第三产业增加值比重不断增加的过程中,从事第三产业的劳动力收入将会超过第一、二产业,造成产业之间劳动力收入差距的增加;同时,第三产业内部不同劳动群体的收入差距也将进一步增加,例如餐饮服务业与金融服务业之间的工资薪酬水平存在较大差距。其中,从事高端服务业的群体支付能力较强,对于住房消费的品质追求也较高,进而推高市

场租金水平。下文将以第三产业占GDP的比重作为衡量城市产业结构的指标。

从第三产业增加值比重与房租收入比的联系来看，两者呈现出正向联系，即随着第三产业增加值比重的提高，房租收入比也将会增加，即租赁住房消费支出将上升。如图3所示，北京第三产业增加值比重在上述城市中最高，其房租收入比也处于最高水平。该结果与上文分析相一致。结果表明，随着第三产业增加值比重的提高，城市租金水平将会上涨，尤其是北、上、广、深一线城市中，第三产业中的高端服务业是重点发展方向，高端服务业的从业人员将会对租赁住房的消费品质有更高要求，进而推高市场租金水平。

3.3 人口净流入增加，住房租赁需求增多

近年来，流动人口的总体规模尽管有所下降，但是流入的城市更为集中，主要涉及一线城市及区域内的核心城市。然而，受户籍制度的影响，流动人口在流入地的住房拥有率显著低于本地户口人群，且申请保障性住房的难度也较高。因此，租赁住房成为流动人口住房供给的主要来源。当区域人口净流入比率较高，意味着该区域的吸引力较大、经济发展水平较好、住房租赁需求多、租金水平较高。下文将以人口净流入增速来测度城市流动人口的情况。

从人口净流入增速与房租收入比的联系来看，两者呈现出负向联系，即随着人口净流入增速的降低，房租收入比将会增加。该结果与上述理论分析产生矛盾，原因可能在于：一方面，近年来我国超大型城市（如北京、上海）出台了人口管控措施，造成区域人口净流入增速较低，甚至为负数，但由于区域流入人口质量较高，薪酬待遇相应也较高，造成区域租金水平较高，房租收入比也随之增加。另一方面，样本分布较为分散，各城市的异质性特征明显。例如，流动人口增速较高的城市西安与深圳的房租收入比存在差异，西安近年来发布多项人才政策，增加了对区域人口的净流入，加之配套人才住房政策，造成区域房租收入比相对较低；深圳第三产业增加值比重较高，且高端服务业比重高于其他区域，高端劳动力对住房品质的需求推高了区域的租金水平(见图4)。

3.4 住房销售价格上涨，租金价格水平提高

根据李嘉图租金理论，在城镇化进程中，随着城市人口的增加、城市的扩张和规划的调整都将对房价产生直接或间接的影响，房价在很大程度上反映了城市未来的发展方向和升值空间。由于租赁住房反映的是真实的居住需求，剥离了住房的投资功能，因此租金反映的是住房的使用功能。随着区域经济的发展，劳动力收入差异、城市土地增值和城市异质性特征都将影响住房市场的租金和房价，消费者通过租买选择机制进行住房消费，最终实现城市住房市场的均衡发展。同时，租金的资本化率影响房价，房价则通过市场住房存量的变动影响租金，两者具有相互依存、互为因果的关系[17]。

从二手住房价格指数与房租收入比的联系来看，两者呈现出负向联系，即随着住房价格增速下降，房租将会增加，与上述理论分析存在差异。该原因可能在于：前期，我国住房市场发展速度较快，住房价格涨幅也较快。随着房地产市场长效机制的建立和房地产市场的信贷政策有所收紧，住房价格增速明显下降。然而，随着城镇化建设的推进，城市群的协同发展增加了区域劳动要素的流动，从而增加了租赁住房需求，推高了租金价格。如图5所示，上述大部分城市都位于拟合线附近，

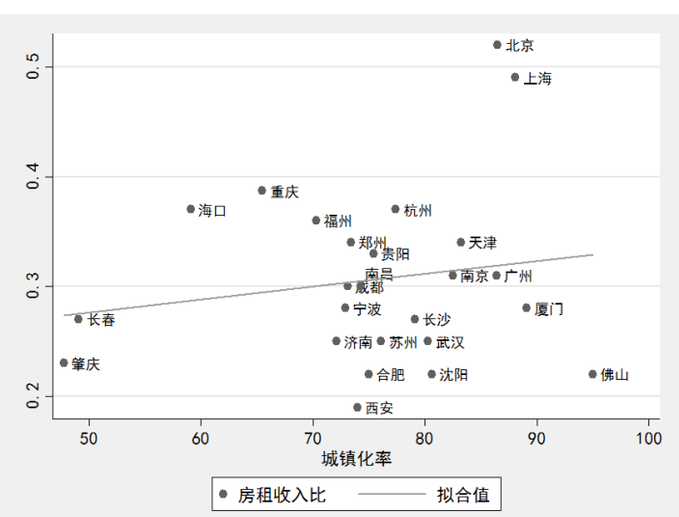


图2 城镇化率与房租收入比的联系

Fig.2 Relationship between urbanization rate and rent to income ratio

资料来源：笔者自绘。

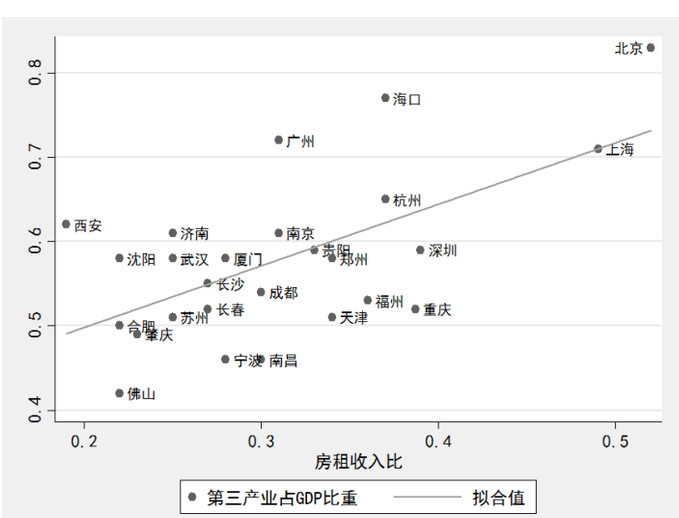


图3 第三产业增加值比重与房租收入比的联系

Fig.3 Relationship between proportion of added value of tertiary industry and rent to income ratio

资料来源：笔者自绘。

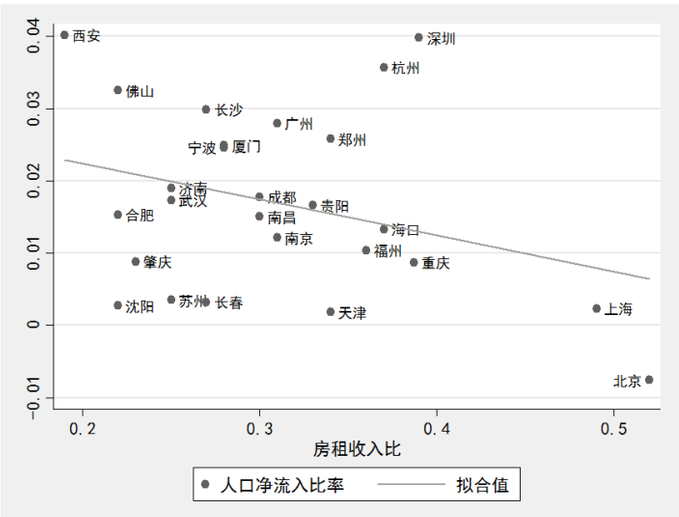


图4　人口净流入增速与房租收入比的联系

Fig.4 Relationship between growth rate of net inflow populations and rent to income ratio

资料来源:笔者自绘。

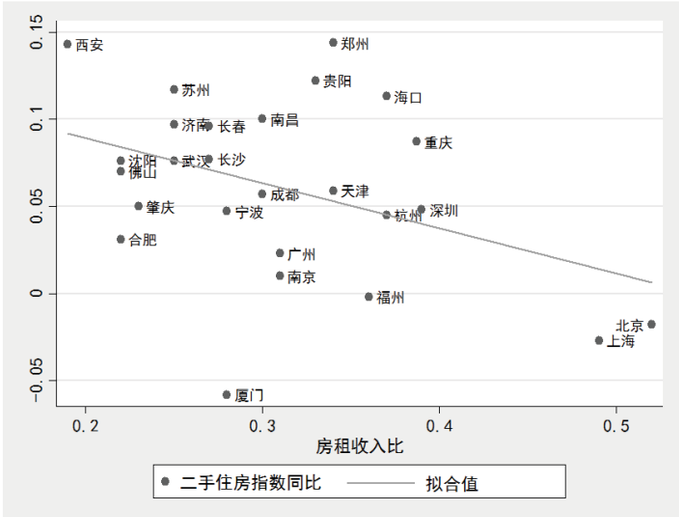


图5　二手住房价格指数同比与房租收入比的联系

Fig.5 Relationship between second-hand housing price index on year-on-year basis and rent to income ratio

资料来源:笔者自绘。

符合二手住房价格增速下降、房租收入比随之增加的规律。具体而言,北京、上海、深圳属于“房价上涨慢、租金收入比高”的城市,西安、肇庆、佛山、沈阳、济南、武汉、长春、长沙、宁波、南昌属于“房价上涨快,租金收入比低”的城市。

4　政策建议

基于租售比、房租收入比指标的测算,本文在对26个租赁住房试点城市进行分类的基础上,以新型城镇化为视角,对26个试点城市的城镇化率、第三产业结构占比、人口流动、住房销售价格与住房租赁市场的联系进行了定量分析。结果发现:随着城镇化率的提高,房租收入比也将会增加,即租赁住房消费支出将提高。同时,随着第三产业占比的提高,人口净流入增速的降低,房价增速的下降,房租收入比会有所增加。因此,本文提出以下政策建议。

4.1　提升城镇化发展质量水平,畅通国内大循环

在国内大循环背景下,提升城镇化发展的质量水平与住房市场息息相关。坚持“房住不炒”定位,通过租购并举,减少城镇新市民、原住民的住房消费支持,促进国内消费,将薪酬更多用于个人投资和生活质量提高。通过减少住房支出的消费挤出效应,促进人力资本的提高,提升城镇化发展水平。

4.2　因城施策发展租赁住房,满足流动人口的住房需求

在新型城镇化进程中,流动人口是租赁住房的需求主体,应当以人为核心,对不同人群提供多层次的租赁住房产品,满足居住需求,提高居住稳定性。对于产业工人,可在产业园区周边配套建设宿舍型租赁住房,以企业为供应主体,提高职工稳定性。对于城市服务人员,盘活区域内存量房源,促进集中型租赁住房供应。对于新就业高校毕业生,加快人才租赁住房补贴政策的制定与落地,鼓励市场化方式解决租赁住房问题,满足多元化需求,缓解青年人才的住房消费压力。

4.3　配套基本公共服务,完善租买选择机制

现阶段租赁住房更多地仍是扮演过渡性角色。后期,通过完善基本公共服务配套、增加租赁住房供应、加强租赁住房的租后管理,将租赁住房转变为一种生活方式。其中,子女教育与医疗是重要内容,同时也是大城市公共资源管理的重点对象。建议提高社区治理能力,丰富社会团体的工作内涵,将公共资源进一步下沉到社区层面。合理引导住房消费市场预期,提高住房市场有效性,完善消费者的租买选择机制,促进租赁住房市场的平稳健康发展。

参考文献 References

[1] 韩云,陈迪宇,王政,等. 改革开放40年城镇化的历程、经验与展望[J]. 宏观经济管理, 2019 (2): 29-34.
HAN Yun, CHEN Diyu, WANG Zheng, et al. The development history and future of experience in urbanization over the 40 years of reform and opening up[J]. Macroeconomics Management, 2019(2): 29-34.

[2] 杨巧,陈诚. 经济集聚、住房支付能力与流动人口城市迁移意愿[J]. 现代财经 (天津财经大学学报), 2019, 39 (1):29-45.
YANG Qiao, CHEN Cheng. Economic agglomeration, housing affordability and migration willingness of the floating population[J]. Modern

Finance and Economics (Journal of Tianjin University of Finance and Economics), 2019, 39(1): 29-45.

[3] 胡金星,朱曦,公云龙. 租房与农民工留城意愿——基于上海的实证研究[J]. 华东师范大学学报（哲学社会科学版），2016，48（4）:38-45.
HU Jinxing, ZHU Xi, GONG Yunlong. Rental housing and urban settlement willingness of migrant workers: based on empirical study of Shanghai[J]. Journal of East China Normal University (Humanities and Social Sciences), 2016, 48(4): 38-45.

[4] 杜静,杨一帆,何川. 新型城镇化背景下江苏省小城市居民住房需求研究[J]. 河海大学学报（哲学社会科学版），2017，19（1）:43-50.
DU Jing, YANG Yifan, HE Chuan. Research on the housing demand of small city residents in Jiangsu Province under the background of new urbanization[J]. Journal of Hohai University (Philosophy and Social Sciences), 2017, 19(1): 43-50.

[5] 田莉. 从城市更新到城市复兴:外来人口居住权益视角下的城市转型发展[J]. 城市规划学刊，2019（4）:56-62.
TIAN Li. Transition from urban renewal to urban regeneration: a perspective of migrants' rights to housing[J]. Urban Planning Forum, 2019(4): 56-62.

[6] SHELTON J P. The cost of renting versus owning a home[J]. Land Economics, 1968(2): 63-68.

[7] MILLS E S. Housing tenure choice[J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 1990(3): 323-331.

[8] HENDERSON J V, IOANNIDES Y M. A model of housing tenure choice[J]. American Economic Review, 1983, 73(1): 98-113.

[9] 罗忆宁. 住房政策对居民租购选择的影响研究——基于使用者成本分析[J]. 建筑经济，2018，39（10）:8-13.
LUO Yining. Research on the impact of housing policy to residents tenure choice: based on the analysis of user cost[J]. Construction Economy, 2018, 39(10): 8-13.

[10] 王振坡,郗曼,王丽艳. 住房消费需求、投资需求与租买选择差异研究[J]. 上海经济研究，2017（8）:10-20.
WANG Zhenpo, XI Man, WANG Liyan. Study on investment and consumption demands for housing and the difference of housing tenure choice[J]. Shanghai Journal of Economics, 2017(8): 10-20.

[11] 王振坡,郗曼,王丽艳. 住房消费需求、投资需求与租买选择差异研究——基于天津市的实证分析[J]. 城市发展研究，2018，25（5）:44-51.
WANG Zhenpo, XI Man, WANG Liyan. The investment and consumption demands for housing and the difference of housing tenure choice: a case study of Tianjin[J]. Urban Development Studies, 2018, 25(5): 44-51.

[12] 崔裴,严乐乐. 住房租买选择机制缺失对中国房地产市场运行的影响[J]. 华东师范大学学报（哲学社会科学版），2010，42（1）:108-113.
CUI Pei, YAN Lele. The impact of the absence of the housing rent-buy choice mechanism on the operation of China's real estate market[J]. Journal of East China Normal University (Humanities and Social Sciences), 2010, 42(1): 108-113.

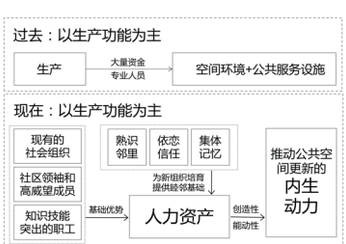
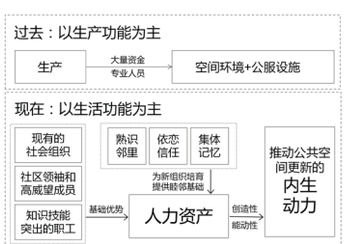
[13] 李在军,尹上岗,张晓奇,等. 中国城市流动人口房租收入比时空格局及驱动因素[J]. 地理科学，2020，40（1）:103-111.
LI Zaijun, YIN Shanggang, ZHANG Xiaoqi, et al. The spatial-temporal evolution and driving factors of floating population's rent income ratio in prefectural city of China[J]. Scientia Geographica Sinica, 2020, 40(1): 103-111.

[14] 欧阳卫民. 城市居民住房“杜甫指数”体系的构建及意义[J]. 广东社会科学，2019（6）:5-12.
OUYANG Weimin. Dufu Index of residents' housing situation and its significance[J]. Social Sciences in Guangdong, 2019(6): 5-12.

[15] 周晶,郭明英. 我国35个大中城市住房市场泡沫水平测度[J]. 统计与决策，2020，36（1）:48-52.
ZHOU Jing, GUO Mingying. Bubble level measurement of housing market in 35 large and medium-sized city[J]. Statistics & Decision, 2020, 36(1): 48-52.

[16] 郭晓冰,张明. 郑州市房价变动合理性分析——基于房价收入比与住房租售比[J]. 江西科学，2019，37（1）:153-158.
GUO Xiaobing, ZHANG Ming. Analysis on the rationality of price changes in Zhengzhou City—based on the ratio of house price to income and the ratio of rent to house[J]. Jiangxi Science, 2019, 37(1): 153-158.

[17] 王文莉,武优勐. 基于房价发现过程的房价租金关系研究综述[J]. 经济问题探索，2015（1）:173-178.
WANG Wenli, WU Youmeng. A review of research on the relationship between house price and rent based on the process of house price discovery[J]. Inquiry into Economic Issues, 2015(1): 173-178.

本刊2021年第5期（总第160期）勘误表

位置	误	正
26页图3